

УДК 332.871

*Галина Ціх, Роман Шерстюк*

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

## **КЛЮЧОВІ АСПЕКТИ СТВОРЕННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ РОБОТИ АСОЦІАЦІЙ ОСББ**

*Halyna Tsikh, Roman Sherstiuk*

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

### **KEY ASPECTS OF CREATION AND ORGANIZATION OF WORK ASSOCIATIONS CONDOMINIUMS**

Одним із перспективних варіантів для успішного управління житловою нерухомістю та економії коштів та часу на обслуговуванні – це є створення асоціації ОСББ. Саме для тих, хто віддав перевагу створення ОСББ, наразі досить актуальним є питання стосовно доцільності наступного кроку — створення асоціації ОСББ.

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирного будинку — юридична особа, створена для представлення спільних інтересів об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Одразу ж зауважимо: асоціації ОСББ не є управителями багатоквартирних будинків.

Будучи лаконічними, зазначимо: перша та головна перевага створення асоціації ОСББ — економія коштів співвласників. Друга перевага — економія часу.

Так, створення асоціації ОСББ надає гарну можливість заощадити на оплаті праці персоналу, обслуговуючого об'єднання співвласників.

Щодо голів правління ОСББ. Звісно, формально в кожному об'єднанні вони мають бути свої. Однак якщо делегувати більшість їх повноважень очільнику асоціації ОСББ, лишивши за головами правлінь ОСББ самі тільки по суті номінальні повноваження, їх робота не вимагатиме оплати.

Загалом логіка економії на оплаті праці (послуг), є зрозумілою. Тож аналогічним чином можна міркувати й щодо іншого персоналу, членів правління тощо.

Окрім того, що асоціація ОСББ здатна, як ми продемонстрували вище, істотно здешевити обслуговування об'єднань співвласників, варто поговорити й про інші її переваги.

Так, традиційно реєстрація асоціації ОСББ супроводжується утворенням спільного грошового фонду. У ситуації ж, коли, скажімо, одне з ОСББ — членів асоціації вимагає невідкладного дороговартісного аварійного ремонту, наявність такого фонду допомагає оперативно відреагувати на відповідні потреби. Адже фонду одного ОСББ у подібних ситуаціях інколи буває недостатньо, а на додаткові збори коштів бракує часу.

З огляду на викладене вище, особливо актуальним і доцільним видається створення асоціації ОСББ саме для співвласників невеликих багатоквартирних будинків.

Утім не можемо не зазначити, що іноді на практиці створення співвласниками асоціації ОСББ не обумовлене жодними практичними міркуваннями. Трапляється, що, створивши відповідну асоціацію, співвласники не делегують останній практично значущих функцій, а використовують передусім для здійснення серед громадян просвітницької роботи щодо діяльності ОСББ, обміну досвідом між ОСББ тощо.

Отже, із чого ж розпочати? На першому етапі необхідно сконтактувати з

мешканцями інших будинків, у яких створено ОСББ, або ж з органами управління відповідними об'єднаннями. Виявивши однодумців, охочих створити асоціацію, ви зможете попередньо оцінити розміри останньої, а відповідно — отримати більш чітке уявлення, які повноваження можна буде делегувати такій асоціації та наскільки ефективною буде їх реалізація. Звісно, чим ближче один до одного будуть розташовані члени майбутньої асоціації ОСББ, тим ширшим виявиться коло завдань, які зможуть бути реалізовані спільно. Однак якщо бажання об'єднатися виявлять співвласники віддалених будинків — законодавчих перепон для цього не виникне.

Надалі кожному ОСББ необхідно організувати та провести власні загальні збори співвласників, на яких варто проголосувати за створення асоціації ОСББ, а також визначитися із ключовими питаннями її діяльності, скажімо:

- які функції ОСББ будуть делеговані такій асоціації та які завдання поставлені перед останньою;
- щодо кількості й персонального складу співвласників, які представлятимуть інтереси ОСББ в асоціації;
- поставити коло питань, щодо яких уповноважені представники від ОСББ мають право приймати рішення самостійно, і питань, для вирішення яких обов'язковим є виявлення думки співвласників;
- стосовно способу та періодичності звітування обраних представників перед співвласниками про їх діяльність в асоціації тощо.

Наступним і, власне, основним етапом створення асоціації ОСББ є проведення її установчих зборів, на яких мають бути присутніми делеговані представники від кожного ОСББ — майбутнього члена асоціації.

Невирішеним є питання, хто повинен готувати проект статуту асоціації ОСББ, що має бути розглянутий та затверджений на установчих зборах. На відміну від ОСББ, для якого затверджена типова форма статуту, установчі документи асоціації ОСББ мають писатися фактично «із нуля».

Звісно, безпосередньо під час зборів скласти установчі документи буде проблематично. Тож представникам від ОСББ варто заздалегідь розробити власні проекти статутів (або спільно попрацювати над одним), а на установчих зборах лише обговорити спірні питання, за потреби — підкоригувати запропонований варіант статуту й затвердити останній.

Порядок голосування на зборах представників від ОСББ знову ж таки має бути визначений останніми самостійно. Розгляньмо окремі можливі варіанти.

1. Голосування за принципом «1 ОСББ = 1 голос».
2. Голосування за принципом «1 представник від ОСББ – 1 голос»
  - 2.1. Кількість представників від кожного ОСББ однакова
  - 2.2. Кількість представників від кожного ОСББ неоднакова
3. Голосування із застосуванням механізму, запропонованого законодавцем для ОСББ. Зазначений варіант доцільно застосовувати в тому випадку, коли кількість представників від кожного з ОСББ однакова, але голосування проводиться з питань (передусім — фінансових), котрі прямо чи опосередковано пов'язані з розмірами об'єднань. За такого варіанту голосування слід урахувати не розмір площі квартири чи нежитлового приміщення, що належить кожному співвласникові (як у випадку з ОСББ), а загальну площу багатоквартирного будинку.

Державна реєстрація асоціації проводиться в порядку, установленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Асоціація вважається утвореною з дня його державної реєстрації. Хто з представників від ОСББ має подати документи держреєстратору, повинно бути вирішено на установчих зборах.